臺灣高雄地方法院民事判決

106年度訴字第810號

原　　告
即反訴被告　南六企業股份有限公司
法定代理人　黃清山
訴訟代理人　陳欽煌律師
　　吳哲華律師
被　　告
即反訴原告　寶晉能源股份有限公司
法定代理人　鄭美華
訴訟代理人　謝孟釗律師
　　周定邦律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國110年3月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

壹、本訴部分

一、被告應將附表一占用物欄所示之物拆除，並將附表一地號欄所示之土地騰空返還原告。

二、被告應自一〇六年一月一日起至一〇八年十月三日止，按月給付原告新臺幣壹萬參仟零肆拾柒元；另自一〇八年十月四日起至返還附表二編號3所示土地之日止，按月給付原告新臺幣壹仟參佰參拾捌元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由原告負擔百分之九十二，餘由被告負擔。

五、原告勝訴部分，於原告以新臺幣捌拾柒萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰陸拾貳萬捌仟壹佰陸拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

貳、反訴部分

一、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、本訴部分

壹、程序部分

一、被告法定代理人於本院審理中變更為鄭美華，有經濟部函文、公司變更登記表在卷可稽（卷三第40至42頁），今鄭美華具狀聲明承受訴訟（卷三第38-39 頁），核與民事訴訟法第170 條、第175 條之規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一；擴張或減縮應受判決事項之聲明；因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限（民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3 款、第4 款）。原告起訴聲明：㈠、被告應將附表一占用物欄位所示之占用物拆除，並將附表一地號欄所示之土地交還原告。㈡、被告應自民國105年4月11日起至返還上開土地之日止，按月給付原告新臺幣（下同）21,803元（橋審訴卷第3 頁）。嗣於審理中變更聲明為：㈠、被告應將附表一占用物欄位所示之占用物拆除，並將附表一地號欄所示之土地騰空返還原告。㈡、被告應自105年7 月21日起至108 年10月3 日止，按月給付原告21,902元；另自108 年10月4 日起至返還附表二編號3 所示土地之日止，按月給付原告5,695元。㈢、被告應給付原告32,035,343 元，暨自107 年6 月5 日起至清償日止按週年利率5 %計算之利息。㈣、願供擔保，請准宣告假執行（卷四第261 頁）。上述原告變更後之聲明㈠、㈡乃因被告於審理中已按本院107年度全字第109號裁定自行拆除部分地上物之情事變更而減縮聲明；聲明㈢則基於兩造間同一契約中有關原告開啟油爐之費用負擔之基礎事實所生；另增加民法第455 條、第470 條規定為聲明㈠之請求權基礎，亦為同一土地是否應返還之基礎事實所生，均與前述規定相符，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠、拆屋還地與不當得利部分

兩造於102 年1 月15日簽訂「再生能源鍋爐」熱能買賣契約

書（下稱系爭契約），約定由伊提供附表一地號欄所示土地（下稱系爭土地）供被告興建附表一占用物欄所示設備（下稱系爭鍋爐）生產熱能，由伊按約定價格購買。因伊就熱能計量有疑，故未依系爭契約所定次月10日之熱能費用給付日期給付105年1至3月之熱能費用，經被告於105年3月31日發函催告伊給付前述費用，兩造遂於105年4月8日會面協商，並約定伊應於105年4月15日前給付105年1至3月之熱能費用5,768,618元（下稱系爭協議），伊依約於105年4月15日匯款給付前述費用，自無陷於給付遲延之情事；又被告於105年3月31日之催告函文，所載7日之給付期限實屬過短，其權利之行使有違誠信原則；另兩造縱未達成系爭協議，然伊於105年4月15日匯款後，被告仍有繼續依約供應熱能之行為，且遲至105年4月18日始停爐，足認被告有承諾伊延期給付之意思；再者，縱被告未以繼續供應熱能之行為承諾伊延期給付前述費用，然被告曾有違反系爭契約第2節第4項（勞安責任）、第6節第3項（移動流量計）、第3節第6項（定期校正流量計）、第3節第3項（遲延修復故障）、第3節第5項（提供穩定熱能）等給付義務，伊自得以此主張同時履行抗辯，是伊於105年4月15日給付105年1至3月之熱能費用，並未陷於給付遲延，被告不得終止系爭契約。被告於105年4月18日停爐後，伊仍分別105年5月5日、同年6月6日發函催告被告履約，均未獲置理，伊遂於105年7月20日發函被告同意終止，並要求被告於105年12月31日前搬遷。是系爭契約於105年7月20日合意終止後，被告即屬無權占用系爭土地，爰依民法第455條、第470條、第962條、系爭契約第4節第3項、類推適用民法第259條第1項第1款規定，請求擇一判命被告拆除如附表一占用物欄所示之占用物，並返還如附表一地號欄所示之土地。另依民法第179條第1項規定，請求被告按月返還如聲明㈡所示無權占用附表二地號欄所示土地期間所受相當於占用土地面積換算之月租金之不當得利等語。

㈡、開啟備用油爐費用部分

被告於103年6月至104年8月間，多次無法以系爭鍋爐正常提供熱能，致伊開啟備用油爐，並支出油費38,830,718元，扣除被告已給付之6,795,375元，尚有差額32,035,343元未給付，爰依系爭契約第3節第5項之約定，請求被告給付伊開啟備用油爐所支出之油費32,035,343元等語。

㈢、聲明：1.被告應將附表一占用物欄所示之物拆除，並將附表一地號欄所示土地騰空返還原告。2.被告應自105年7月21日起至108年10月3日止，按月給付原告21,902元；另自108年10月4日起至返還附表二編號3所示土地之日止，按月給付原告5,695元。3.被告應給付原告32,035,343元，暨自107年6月5日起至清償日止按週年利率5％計算之利息。4.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、拆屋還地與不當得利部分

原告自105年初起，以熱能計量有疑遲不給付熱能費用，經兩造多次協商未果，被告遂於105年3月31日催告原告應於函到7日內給付105年1、2月熱能費用3,664,556元，並應於105年4月10日前給付105年3月熱能費用。兩造雖於105年4月8日會面協商，然並未達成系爭協議；伊於105年4月13日發函告知原告終止系爭契約，及伊將於105年4月18日停爐，並要求原告與伊討論終止系爭契約之後續事宜，自無承諾原告延期給付之意思；又伊並無原告所指違約情事，且原告於系爭契約終止前，均未提出同時履行抗辯之主張，故原告未按期清償105年1至3月之熱能費用已陷於給付遲延，伊自得主張終止系爭契約。而伊係由原告交付而取得系爭土地之占有，與民法第962條之要件不符；系爭契約係經伊合法終止而非解除契約，無從類推適用民法第259條第1項第1款；系爭契約第4節第3項約定內容未及於終止後之土地返還；至原告主張依租賃、使用借貸契約終止後之民法第455條、第470條規定請求返還，則因系爭契約係可歸責於原告之事由而由伊

合法終止，伊得依系爭契約第4節第3項請求原告給付善後處理費及損害賠償36,497,297元（詳如反訴原告主張），原告遲未依約給付善後處理費及損害賠償，伊自得主張同時履行抗辯。縱認原告得請求返還系爭土地，然依系爭土地周遭環境及利用現況而言，就被告占有附表二地號欄所示土地期間所受相當於租金之不當得利，應以該土地申報總價年息4％計算為宜等語。

㈡、開啟備用油爐費用部分

兩造於系爭契約已約定於原告開啟備用油爐時，被告僅需負擔原告開啟備用油爐與購買系爭鍋爐熱能間費用之差額，經原告計算結果，被告應負擔之比例為原告開啟備用油爐所生油費之17.5%，被告已按原告計算之比例給付應負擔之費用，且原告於本件起訴時，亦未請求被告給付前述17.5%以外之油爐開啟費用，可見兩造確已就原告開啟備用油爐之費用負擔，達成前述依17.5%比例負擔之協議，故原告自不得請求被告負擔前述協議外之費用等語置辯。

㈢、聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准宣告免假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、兩造於102年1月15日簽訂系爭契約（橋審訴卷第8-11頁），由原告交付系爭土地之占有供被告興建系爭鍋爐以生產熱能，由原告按約定價格向被告購買熱能；附表二地號欄所示土地係原告向該土地所有權人承租，月租金則如附表二月租金欄所示。

㈡、原告於105年初曾因熱能計量爭議，未依系爭契約約定期限給付105年1、2月之熱能費用，經被告於105年3月31日發函（橋審訴卷第12-13頁）催告原告應於函到7日內給付105年1至2月之熱能費用，若未於前述期限內給付，即正式終止系爭契約。

㈢、原告總經理黃和村與被告副總經理林健順，曾於105年4月8日，在原告燕巢廠廠區會面協商105年1至3月之熱能費用應如何給付等有關系爭契約之履約爭議。

㈣、被告於105 年4 月11日發函通知原告，以原告未於催告期限給付105 年1 、2 月熱能費用，且未依約給付105 年3 月熱能費用2,104,062 元為由，正式終止系爭契約（橋審訴卷第16-17 頁）。該函文經原告收發人員於105 年4 月14日蓋印收文。

㈤、原告於105 年4 月15日匯款5,768,618 元予被告，並於同日發函通知被告（橋審訴卷第18頁）。被告則於105 年4 月19日發函原告，重申終止系爭契約（橋審訴卷第19-20 頁）。原告復於105 年5 月5 日、同年6 月6 日發函被告，請求履行系爭契約（橋審訴卷第21-26 頁）。原告嗣於105 年7 月19日發函被告，請求被告拆遷系爭鍋爐（橋審訴卷第27-28 頁）。被告則於105 年7 月25日函覆原告，以原告未給付鍋爐拆遷費為由，拒絕拆遷（橋審訴卷第29-31頁）。

㈥、系爭鍋爐占用附表二編號1 、2 地號欄所示土地部分，已於108年10月4日因本院107年度全字第109號裁定之執行而拆除。系爭鍋爐占用附表二地號欄所示土地期間，該土地之月租金如附表二月租金欄所示。

㈦、被告興建之系爭鍋爐占用附表二編號1 、2 所示土地至108年10月3 日；占用附表二編號3 所示土地迄今。

㈧、系爭鍋爐曾於103 年6 月至104 年8 月間停工而未正常供給熱能予原告，原告因此開啟備用油爐而支出油費38,830,718元。被告已給付原告前述油費17.5％之6,795,375 元。

㈨、兩造於系爭契約第4 節第3 項約定：「契約期間如有一方要求提前終止契約，應付給對方善後處理費及損失賠償，金額另議之，但因任何一方違反本契約任何約定或不履行本契約任何義務，經另一方終止本契約者不在此限；如係甲方（即原告）主動要求，除前述費用外另應估算乙方（即被告）之設備，以尚未折舊金額計算之。如乙方因違反環保或工安規定而遭受長期停工者，甲方得終止契約，甲方不需支付賠償及費用。」兩造之真意係指，若契約之一方違約，經他方終止契約時，則違約之一方應給付善後處理費。

㈩一、被告曾支出下列費用：

1.拆遷系爭鍋爐費用2,128,100 元，加計稅金後為2,213,505元。

2.資遣員工費用198,475元。

㈩二、若兩造主張之抵銷抗辯有理由，兩造同意以得請求對造給付之本金金額部分為抵銷後，僅就抵銷後之金額請求法定遲延利息。

四、兩造爭點：

㈠、系爭契約是否已終止？

㈡、原告可否請求被告返還系爭土地之占有？

㈢、原告可否請求被告給付占用附表二地號欄所示土地之不當得利？

㈣、原告可請求被告給付占用附表二地號欄所示土地之不當得利金額為何？

㈤、原告可否依系爭契約第3 節第5 項後段約定，請求被告給付油費？

五、得心證之理由：

㈠、系爭契約於105 年4 月14日經被告合法終止

1.按契約當事人之一方，因他方遲延給付而催告其履行時，並表明如於期限內不履行，契約視為終止，即係於催告之同時，表示附有停止條件之終止意思，若他方當事人未履行契約，則終止契約之意思表示即因停止條件成就而發生效力（最高法院83年度台上字第1773號民事判決意旨參照）。又契約終止權屬形成權之一種，於終止之意思到達相對人時，即生終止契約之效力（最高法院100年度台上字第170號民事判決意旨參照）。再者，因雙務契約而發生，且立於互為對待給付之債權債務關係，雙方當事人固得行使其同時履行之抗辯權，惟享有同時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付之義務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問題，即無再行使該抗辯權之餘地（最高法院88年度台簡上字第59號裁定參照）。

2.經查：

⑴兩造於系爭契約第4節第5項約定：「熱能費於每月底結算，次月10日前由甲方（原告）匯至乙方（被告）指定帳戶。」準此，依系爭契約所生105年度1月、2月之熱能費用，自應由原告依序於105年2月10日、3月10日前依前述約定為給付。而被告曾於105年3月31日發函（橋審訴卷第12-13頁）催告原告應於函到7日內給付105年1月、2月之熱能費用，若未於前述期限內給付，即正式終止系爭契約一節，為兩造所不爭執。揆諸前述說明，應認被告於105年3月31日發函催告時，已同時向原告為附有以「原告未於函到7日內給付105年1月、2月之熱能費用」為停止條件之終止系爭契約之意思表示，是若原告未於函到7日內給付105年1月、2月之熱能費用，該終止契約之意思表示即因停止條件成就而發生效力。又被告105年3月31日函文係於105年4月6日到達原告一節，有該函文影本上所蓋之原告收文章（卷二第36頁）在卷可佐。足認該函文已於105年4月6日到達原告，是原告若未於105年4月6日函到後7日內（即105年4月13日結束前）給付105年1月、2月之熱能費用，上述終止系爭契約之意思表示所附之停止條件即告成就，而使該函文所載終止契約之意思表示發生效力。另原告係於105年4月15日始以匯款至被告指定帳戶之方式，給付前述105年1月、2月之熱能費用，亦為兩造所不爭執。足認原告未於被告前述催告函文所定之105年4月13日前給付105年1月、2月之熱能費用，揆諸前述說明，被告105年3月31日函文所載終止契約之意思表示已於105年4月13日結束時起，因前述停止條件之成就而生效，而使系爭契約自105年4月14日發生終止而向後失效之效力。

⑵原告主張：兩造曾各自派員於105年4月8日會面協商，協商中已將被告於前述催告函文所定105年1月、2月熱能費用之給付期限變更為105年4月15日，伊已按兩造合意變更後之期限，於105年4月15日以匯款至被告指定帳戶之方式給付

上開費用，被告於前述函文所載終止系爭契約之意思表示所附之停止條件並未成就，故系爭契約自未於105年4月14日因被告之終止而消滅云云。然依證人（即原告燕巢廠廠務副理）許加勤證稱：系爭契約在原告方係由伊負責承辦，但決定權是在原告之總經理，伊有參與兩造於105 年4 月8 日在原告燕巢廠舉行之協商會議，該次協商會議係為討論「系爭鍋爐之流量計費表裝設位置」與「原告未給付被告熱能款項」等問題，當時，原告總經理曾提到原告將於次週給付熱能款項，被告方之代表（即被告副總經理林健順與法務人員）表示會帶回向被告反應後，再回覆原告等語（卷一第72、74頁）。參以證人許加勤為原告之員工，其證述內容自無刻意偏袒被告之可能，應堪採信。而由上開證述內容以觀，足認被告於105 年4 月8 日兩造協商會議中，並未同意原告所提變更105 年1 月、2 月熱能費給付期限為105 年4 月15日之提議。另參諸證人（即被告專業經理人）林健順證稱：伊於105 年4 月8 日參與協商前，被告內部已決定依照105 年3 月31日寄發之函文內容執行，故未同意原告所提變更給付期限之提議等語（卷一第77頁反面）。益徵兩造於105 年4 月8 日會面協商時，雖曾就是否變更被告105年3月31日函文所定105 年1 、2 月熱能費用之給付期限進行協商討論，然兩造並未達成將105年1、2月熱能費用之給付期限變更為105年4月15日之合意。此外，被告曾於105年4月13日發函通知原告，告知其將於105年4月18日停止提供熱能，並請原告與之商討系爭契約終止後之後續事宜，有被告105年4月13日函文在卷可參（橋審訴卷第57頁），益徵被告並未就變更前述催告函文所定給付期限一事，與原告達成合意。從而，原告主張105年1、2月熱能費用之給付期限已經兩造合意變更，故原告於105年4月15日所為給付並未陷於遲延云云，難認有據。

⑶原告主張：被告105 年3 月31日函文所定函到後7 日之履行期限並不相當，若許被告以伊未依該期限給付105 年1、2月熱能費用為由，終止系爭契約，將與誠信原則有違云云。然

依系爭契約之約定，原告本應依序於105年2月10日、3月10日，給付105年1、2月之熱能費，而被告105年3月31日函文係於105年4月6日送達原告，距離前述原告應依約給付熱能費用之期限已有相當差距，依該函文所載內容，乃要求原告於收受函文後7日內為給付，酌以被告發函為前述催告時，均已逾系爭契約所定105年1、2月熱能費給付期限多時，自難認前述催告期限有何顯不相當而有違誠信原則之可言，故原告此部分主張，亦難採信。

⑷原告主張：被告於105年4月18日始停爐，而有承諾原告延期給付105年1至3月熱能費用云云。惟被告於105年4月11日已發函通知原告終止系爭契約，並於105年4月15日原告匯款給付105年1至3月熱能費用後，復於105年4月19日重申終止系爭契約等情均經本院認明如前，足認被告對於原告延期清償105年1月至3月熱能費用之請求，始終明確表示拒絕之立場；又被告於105年4月13日函文重申終止系爭契約之意思時，又同時通知原告將於105年4月18日停爐，有被告105年4月13日函文影本在卷可佐（橋審訴卷第57頁）；再者，被告於105年4月14日系爭契約經其合法終止後不久，隨即如前述函文所載，於105年4月18日停爐，益徵被告並未同意改變其於催告時所定105年1月至2月熱能費用之給付期限，或變更其所為附條件終止系爭契約意思表示之意思，是原告此部分主張，亦屬無據。

⑸原告主張：被告曾有違反系爭契約第2節第4項（勞安責任）、第6節第3項（移動流量計）、第3節第6項（定期校正流量計）、第3節第3項（遲延修復故障）、第3節第5項（提供穩定熱能）等給付義務，故原告得就被告給付105年1至3月熱能費用之請求主張同時履行抗辯云云。惟系爭契約已於105年4月14日經被告合法終止，而終止權乃形成權，一經行使即生終止系爭契約之效力。原告就其曾於被告終止系爭契約前以前述事由向被告主張同時履行抗辯一節，除原證15之電子郵件外，僅稱曾以電話向被告主張，然原告就其

曾以電話向被告主張同時履行抗辯一節，未能舉證以實其說；又觀諸原證15之電子郵件內容，其中與105 年1、2月熱能費用之給付相關者，僅有105年1月29日之郵件所載：「近期生質鍋爐熱卡值屢屢飆高非常態現象，煩請提供計價流量計的相關定期校正檢驗證明，一月份熱能款項，待問題點釐清後，再行支付」等語（卷一第103 頁），然依證人許加勤於審理中證稱：系爭鍋爐於104 年10、11、12月熱能流量異常，經原告向被告反應，被告於105年第1季進行校正，校正後流量就在比較合理的範圍等語（卷一第81頁），可知被告於105年1月起之熱能流量已無異常之處，縱被告並未提供計價流量計定期校正檢驗證明，然此就被告依系爭契約提供熱能，以及原告依熱能流量結算並給付熱能費，均已無影響，且此部分給付亦非與原告之熱能費用給付立於對待給付之地位，自難認原告得據此主張同時履行抗辯。而契約終止權屬形成權之一種，是被告終止系爭契約之意思表示到達原告並於000年0月00日生效時，系爭契約關係即因終止而歸於消滅。原告於起訴後所為各項同時履行抗辯之主張，因系爭契約已失其存續，被告不再負有履行前述給付之義務，原告當無以被告已不存在之給付義務向被告再行主張同時履行抗辯之可言。

㈥從而，原告所提協議延期、承諾延期、違反誠信原則、同時履行抗辯之主張均屬無據，於系爭契約於105 年4 月14日已因原告陷於遲延，且經被告向被告表達終止系爭契約之意思而合法終止。

㈡、被告應於106年1月1日將系爭土地返還原告

1.按基於契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。是契約之定性，自應依當事人陳述之原因事實，綜觀契約之內容及特徵，將其約定事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規，比對其是否與法規範構成要件之連絡對象相符，以確定其實質上究屬何類型之契約或法律關係，俾選擇適用適當之法規，以解決

當事人之糾紛（最高法院108年度台上字第346號判決參照）。承租人於租賃關係終止後應返還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態返還出租人。民法第455 條定有明文。而承租人所有民法第431條第1項之費用償還請求權，與其在租賃關係終止後所負返還租賃物之義務，非有互為對價之關係，不得藉口其支出之有益費用未受清償，即拒絕租賃物之返還（最高法院33年上字第2326號判決參照）。

2.經查：

⑴系爭土地乃於兩造簽訂系爭契約後，由原告將其占有交付被告興建系爭鍋爐一節，為兩造所不爭執。觀諸系爭契約第1節第1 項約定：「甲方（即原告）提供土地供乙方（即被告）興建廠房及倉庫，作為設置再生能源鍋爐及原料儲存場所。」參諸兩造間乃商業合作關係，於系爭契約中所為各項給付，當已考量可否滿足自身商業需求，應以有償之對待給付為常態。堪認原告提供系爭土地供被告興建系爭鍋爐，乃為求被告能以原告可接受之價格，於系爭契約存續期間穩定提供原告製程所需之熱能為目的，是系爭契約之性質應屬「繼續性供給契約」（於系爭契約存續期間為熱能之生產與買賣）與「租賃契約」（於系爭契約存續期間提供系爭土地供系爭鍋爐使用）之混合契約。就原告提供系爭土地予被告興建系爭鍋爐部分，應可適用民法有關租賃契約之相關規定，以解決兩造就此所生之糾紛。

⑵系爭契約業經被告於105年4月14日合法終止一節，已如前述。是系爭土地之租賃關係自亦因而於斯時終止，揆諸民法第455 條之規定，原告自得請求承租人即被告返還其因系爭契約所為之租賃關係而交付之系爭土地。惟原告曾於105年7月19日發函被告，要求被告於105年12月31日前完成機器設備拆遷，並運離原告之廠區一情，有原告提出之105年7月19日存證信函影本在卷可稽（橋審訴卷第28頁），堪認原告已同意被告得占用系爭土地至前述函文所定之搬遷期限即105 年12月31日止。是被告於105 年12月31日結束止，占用系爭土

地之合法權源乃原告於前述函文所給予之遷出期限，尚非無權占用系爭土地，於此期間，原告尚無向其請求給付相當於租金之不當得利之權利。從而，原告主張被告自106年1月1日起無權占用系爭土地，自屬有據。逾此部分之主張，則難採信。

⑶被告辯稱：系爭契約係因可歸責於原告之事由而終止，原告未賠償被告因此所受系爭鍋爐拆遷費用之損害前，被告得主張同時履行抗辯等語。然同時履行抗辯係以雙務契約所生互為對待給付之債權債務關係為適用對象，就系爭契約而言，與原告提供系爭土地處於對待給付關係者，應為被告依系爭契約設置系爭鍋爐生產熱能之給付內容，至被告因系爭契約終止所受損害之賠償請求權與租賃契約終止後承租人返還租賃物之義務乃基於不同原因所生，尚難認該賠償請求權與被告於系爭契約所含租賃關係終止後所負之返還義務，具有雙務契約所生互為對待給付之債權債務關係，是被告所提同時履行抗辯之主張，難謂有理。

㈢、原告得請求被告給付相當於租金之不當得利

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條定有明文。又無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，土地所有人自得請求無權占有人返還相當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號民事判決參照）。

2.被告係因系爭契約所含之租賃關係而取得系爭土地之占有，且該租賃關係業因被告合法終止系爭契約而終止，被告僅得於原告所定105年12月31日之返還期限前占用系爭土地一節，已如前述。是被告於前述返還期限屆滿後，已無繼續占有附表二地號欄所示土地之合法權源；又附表二地號欄所示土地乃原告向附表二所示土地所有權人承租，月租金如附表二月租金欄所示，則為兩造所不爭執。準此，系爭土地於被告占用期間之使用收益，本應以原告為歸屬對象。被告無法律上原因而受有占用附表二地號欄所示土地之使用利益，原告

自得依民法第179條第1項規定，請求被告返還相當於前述土地租金之不當得利。

㈣、原告可請求之不當得利金額

1.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限（土地法第97條第1項）。惟所謂年息10%為限，乃指租金之最高限額，非均須按此計算，而應斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益、彼等關係及社會感情等情事，以為決定。

2.經查：

⑴本件相當於租金之不當得利計算方式

附表二地號欄所示土地之月租金分別如附表二月租金欄所示，為兩造所不爭執（院卷三第222-223頁）。前述土地法所定年息10%，僅為租金最高限額之規定，本院參酌附表二月租金欄所示土地之月租金，均有兩造所不爭執之具體金額可資參照，是被告因占有附表二地號欄所示土地期間所受相當於租金之不當得利，自應以前述兩造不爭執之月租金，按被告占用之面積加以計算【計算式：每月租金÷租用面積x占用面積＝被告占用面積相當於租金之不當得利】。

⑵被告占用附表二編號1、2所示土地所受不當得利

原告承租附表二編號1所示土地之租金為每月540,000元，該土地面積為11,499.3平方公尺，被告占用面積為277.83【計算式：263.17＋14.66 ＝277.83】平方公尺，故被告每月占有該土地所受相當於租金之不當得利為13,047元【計算式：540,000 ÷ 11,499.3× 277.83＝13,047，小數點以下四捨五入】。

⑶被告占用附表二編號3所示土地所受不當得利

原告承租附表一編號2所示土地之租金為每月15,000元，該土地面積為2015.66平方公尺，被告占用面積為179.83平方公尺，故被告每月占有該土地所受相當於租金之不當得利為1,338元【計算式：15,000÷ 2015.66 × 179.83＝1,338，小數點以下四捨五入】。

⑷原告得請求不當得利之期間

系爭鍋爐占用附表二編號1、2地號欄所示土地部分，已於108年10月4日因本院107年度全字109裁定執行拆除；系爭鍋爐占用附表二地號欄所示土地期間，該土地之月租金如附表二月租金欄所示，均為兩造所不爭執。是原告得請求被告按月給付占用附表二地號欄所示土地所受相當於租金之不當得利，於106年1月1日至108年10月3日期間，應為附表二編號1至3地號欄所示占用面積換算之月租金14,385元【計算式：13,047＋1,338＝14,385】；自108年10月4日至返還附表二編號3地號欄所示土地之日止，則為附表二編號3占用面積換算之月租金1,338元。

⑸綜上，原告於聲明㈡請求被告自106年1月1日至108年10月3日，按月給付14,385元；自108年10月4日至返還附表二編號3地號欄所示土地之日止，按月給付1,338元，應屬有據。逾此部分之請求，則尚屬無憑。

㈤、原告不得請求被告給付開啟油爐之費用

1.按契約之內容，雖不得由締約之一方片面為變更，惟其變更，倘經雙方意思表示合致，本諸契約自由原則，非法所不許。苟締約當事人就契約內容合意變更，自不得就變更前之內容請求給付（最高法院88年度台上字第3083號民事判決參照）。準此，兩造於締結系爭契約時，倘就原告因被告供熱不足而開啟油爐所生費用之負擔已有約定者，固應依系爭契約約定內容給付，惟若兩造如於前述約定後，復合意變更前述約定內容時，前述約定即由變更後之約定所取代，故僅得依合意變更後之內容請求給付，而不得再依變更前之約定內容請求。

2.經查：

⑴系爭契約第3節第5項約定：「乙方（即被告）應負責提供長期穩定之熱能品質，全數滿足甲方（即原告）製程使用。乙方如在鍋爐正常操作下仍有供熱能不足，甲方可依狀況開啟油爐，其所發生費用（油費、工資）概由乙方負責。」準此

，兩造於締結系爭契約時，針對系爭鍋爐正常操作下仍有供熱能不足而致原告開啟油爐所生之油費、工資，均約定由被告負責，並未限於差額。

⑵然觀諸原告於104 年5 月26日開立之收據所載：「…寶晉能源於103 年度因供應熱能狀況不佳，造成購用方－南六企業股份有限公司（原告）另購買燃料重油的損失，故補償該購置重油款2,792,215 元（未稅）一事…」（卷一第238 頁），可知兩造確於系爭鍋爐停爐導致被告提供熱能不足時，曾就被告應如何負擔原告開啟油爐所生費用加以協議，且原告當時請求被告負擔之費用顯較原告起訴請求之金額為低，反與被告辯稱：兩造曾協議由伊按原告開啟油爐所生油費17.5％之比例負擔等語之情形相近，足認兩造間確曾就系爭鍋爐供熱不足時，被告應負擔之費用比例合意變更為被告應負擔原告開啟油爐所生油費之17.5％。

⑶兩造間既已針對系爭鍋爐發生供熱不足而致原告開啟油爐時，被告所應負擔原告開啟油爐所生費用之範圍，合意變更為前述油費17.5％之比例負擔，且被告就原告因此開啟備用油爐而支出之油費38,830,718元，已按油費17.5％之比例，給付原告6,795,375 元一節，亦為兩造所不爭執，揆諸前述說明，原告自不得再行主張變更前之系爭契約第3節第5項約定，請求被告給付其開啟備用油爐之全額油費。

3.綜上，系爭契約第3 節第5 項約定之內容，既經兩造合意變更為由被告按原告開啟油爐所生油費17.5％之比例負擔，原告自不得於合意為前述變更後，復依變更前之約定內容請求，是原告請求被告給付開啟油爐所生油費32,035,343元，自屬無據。

乙、反訴部分

壹、程序部分

一、反訴原告法定代理人於本院審理中變更為鄭美華，有經濟部函文、公司變更登記表在卷可稽（卷三第40至42頁），今鄭美華具狀聲明承受訴訟（卷三第38-39 頁），核與民事訴訟

法第170 條、第175 條之規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限（民事訴訟法第255條第1 項第3 款）。反訴原告起訴聲明：反訴被告應給付反訴原告36,938,621元及自105 年8 月2 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（卷二第24頁）。嗣於審理中減縮聲明為：反訴被告應給付反訴原告36,497,297元及自107 年6 月5 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息（卷四第262 頁）。反訴原告所為上述聲明之變更，核屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前述說明，應予准許。

貳、實體部分

一、反訴原告主張：反訴被告未依系爭契約所定日期給付熱能費用，經伊於105年3月31日發函催告並為附停止條件之終止意思表示後，仍未依約給付105 年1 至3 月之熱能費，故系爭契約已由伊合法終止，屬可歸責於反訴被告而終止系爭契約之情形，依系爭契約第4節第3項約定，伊自得請求反訴被告給付善後處理費及損失賠償，故依此請求反訴被告賠償如附表三所受損害共計36,497,297元等語。並聲明：㈠、反訴被告應給付反訴原告36,497,297元，及自105 年8 月2 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡、願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：系爭契約第4 節第3 項約定，乃指提前要求終止系爭契約者，始須給付善後處理費及損失賠償，本件係反訴原告提前要求終止系爭契約，反訴原告自無依系爭契約第4節第3項約定約定請求給付之可能。伊雖曾同意將「系爭契約第4節第3項約定之真意為係指若一方違約，他方終止契約時，則違約方應給付善後處理費」列為不爭執事項，然此為與事實不符之自認，經伊撤銷後，不生自認之效果。又反訴原告資遣員工之原因多端，且資遣員工之時間與反訴原告停爐時間有相當差距，難認與系爭契約之終止有關。再系爭鍋爐於系爭契約存續期間曾有多次停爐故障之情形，亦有長

期停爐維修之狀況，自難以反訴原告於會計上認列之價值計算其實際價值，而應以被告實際出售系爭鍋爐之價值為準等語置辯。並聲明：㈠、反訴原告之訴駁回。㈡、如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、經查：

1.按民法第260 條規定解除權之行使不妨害損害賠償之請求，此項規定於當事人依法律之規定終止契約者，依同法第263 條規定，固得準用之。惟所指之損害賠償，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定其因債務不履行，即給付不能或給付遲延而發生之舊賠償請求權，不因解除權之行使而失其存在，仍得請求而已。故因契約消滅所發生之損害，不在民法第260 條所定得請求賠償之列（最高法院84年度台上字第1931號、88年度台上字第1219號民事判決參照）。準此，若兩造於系爭契約之內容，未就契約終止之損害賠償特別約定者，依民法第263 條規定準用民法第260 條之規定，於反訴原告終止系爭契約後，得請求反訴被告賠償之損害，應係其因反訴被告給付遲延而發生之賠償請求權，而不包含系爭契約因終止而消滅所發生之損害在內。

2.系爭契約第4節第3項約定之真意係指若一方違約，他方終止契約時，則違約方應給付善後處理費一節，經本院於107年7月16日言詞辯論期日詢問兩造是否同意列為不爭執事項，反訴被告訴訟代理人陳稱再具狀表示意見（卷三第27頁），嗣於本院108年1月10日言詞辯論期日向兩造確認是否將上開內容列為不爭執事項時，兩造均表示沒有意見（卷三第58頁），並於109 年9 月4 日言詞辯論期日同意列為不爭執事項（卷四第163-165 頁）堪認反訴被告訴訟代理人已詳為確認兩造此部分約定之真意，而生法律上自認之效果，而反訴被告亦未舉證證明其就此部分兩造約定真意所為之自認與事實不符，反訴原告亦不同意反訴被告撤銷此部分自認，是本院自應以系爭契約第4節第3項約定之真意為係指若一方違約，他方終止契約時，則違約方應給付善後處理費，作為審理之基

礎，不能為與前述自認事實相反之認定（最高法院102 年度台上字第1430號民事判決參照）。

3.系爭契約第4 節第3 項約定：「契約期間如有一方要求提前終止契約，應付給對方善後處理費及損失賠償，金額另議之，但因任何一方違反本契約任何約定或不履行本契約任何義務，經另一方終止本契約者不在此限；如係甲方（反訴被告）主動要求，除前述費用外另應估算乙方（反訴原告）之設備，以尚未折舊金額計算之。如乙方因違反環保或工安規定而遭受長期停工者，甲方得終止本契約，甲方不需支付賠償及費用。」有系爭契約影本在卷可參（橋審訴卷第9 頁反面），輔以前述兩造不爭執之真意內容，可知若反訴原告要求提前終止系爭契約，而反訴被告並無違約情事者，要求提前終止之反訴原告應給付反訴被告善後處理費及損失賠償；惟若反訴被告有違約情事時，仍得請求反訴被告給付善後處理費；又若反訴被告於反訴原告並無違約而主動要求提前終止時，另應以尚未折舊之金額給付反訴原告設備費用；另於反訴原告因違反環保或工安規定而長期停工者，反訴被告得終止系爭契約，且不需支付賠償及費用。

4.系爭契約係由反訴原告以反訴被告未依系爭契約約定之期限給付105 年1 至3 月之熱能費用而合法終止一節，已如前述。是應屬反訴原告要求提前終止系爭契約，但反訴被告有違約情事之情形，揆諸前述約定真意之說明，反訴原告得請求反訴被告給付者應為善後處理費。然依該條款約定：「善後處理費及損失賠償，金額另議之」而觀諸系爭契約，並無其他條款針對善後處理費及損失賠償之內涵，以及所謂「金額另議」之議定方式加以說明，基於有損害始有賠償之原則，自應將該條款解為，當反訴原告因反訴被告違約而終止系爭契約時，得依法請求損害賠償。而於契約終止後之損害賠償於當事人未特別約定之情況下，應依民法第263 條準用民法第260 條之規定，以系爭契約終止時，因債務不履行已發生之賠償請求權為限，始得請求。

5.反訴原告主張其因系爭契約終止所支出如附表三所示之系爭鍋爐拆除費用2,213,505 元、資遣費用198,457 元，均係於系爭契約終止後始發生，難認與民法第260 條所定契約終止時已發生之損害賠償要件相符。況系爭契約經反訴原告終止後，系爭契約所含之反訴原告占有系爭土地之租賃關係即不復存續，反訴被告本得依民法第455 條規定請求反訴原告返還其因前述租賃關係取得之系爭土地占有，已如前述。是反訴原告於系爭契約終止後，依法本即負有將系爭土地回復原狀返還原告之義務，則反訴原告為履行此一法定義務所支出之系爭鍋爐拆除費用，自難謂其為因反訴被告未依約給付105 年1 至3 月之熱能費用之債務不履行所受之損害。又反訴原告雖資遣員工而支出資遣費用198,457 元，然公司資遣其所屬員工之原因多端，且反訴原告亦非於105年4月14日終止系爭契約，或於105年4月18日停爐後，隨即為資遣員工之舉動，亦難認反訴原告資遣員工所支出之資遣費用為反訴被告未依約給付105 年1 至3 月之熱能費所致之損害。

6.反訴原告主張：系爭鍋爐乃伊為履行系爭契約所訂製，相關附隨設備均係為履行系爭契約所購置，因系爭契約終止而受有系爭鍋爐帳列價值34,085,335元之損害云云。然系爭契約縱因反訴被告未依約給付熱能費而經反訴原告終止，惟系爭鍋爐及相關設備之所有權於系爭契約終止後，仍屬反訴原告所有，反訴原告亦未舉證證明系爭鍋爐因反訴被告未依約給付熱能費之給付遲延，而受有何種損害，是系爭鍋爐縱於反訴原告終止系爭契約後之處分過程中因售價不佳而有反訴原告所稱價值減損，亦難認其屬因反訴被告給付遲延所生之損害，而非得依民法第263條準用同法第260條規定請求反訴被告賠償之範疇。

四、綜上，系爭契約第4 節第3 項未就善後處理費之內涵及認定方式加以約定，是應解為得依民法上有關契約終止之規定請求損害賠償，而反訴原告請求之鍋爐拆除費用2,213,505 元、資遣費用198,457 元、系爭鍋爐帳列價值34,085,335元，

均難認係因反訴被告遲延給付105 年1 至3 月熱能費所致之損害，且均發生於系爭契約終止後，而與民法第263 條準用同法第260 條規定之要件不符，是反訴原告請求被告賠償前述費用，尚屬無據。

丙、抵銷之抗辯

本訴原告與反訴原告於本案訴訟中均主張，以本訴、反訴經本院判准部分之債權，於本訴、反訴中主張抵銷，惟反訴原告之請求均因理由而遭本院駁回，已如前述。是反訴原告既無抵銷債權存在，本院自無從就本訴、反訴中兩造所為之抵銷抗辯為審酌，併此敘明。

丁、結論

壹、綜上所述：

一、本訴部分：

原告請求被告將附表一占用物欄所示之物拆除，並將附表一地號欄所示之土地騰空返還原告；被告應自106 年1 月1 日起至108 年10月3 日止，按月給付原告13,047元；另自108 年10月4 日起至返還附表二編號3 所示土地之日止，按月給付原告1,338 元之請求，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

二、反訴部分：

反訴原告請求反訴被告應給付反訴原告36,497,297元，及自105 年8 月2 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為無理由，應予駁回。

貳、假執行之聲請：

一、本訴部分：

原告勝訴部分，經其陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰依民事訴訟法第390 條第2 項之規定，酌定相當之擔保金額，予以准許，並依同法第392 條第2 項之規定，依被告聲請宣告被告預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

二、反訴部分：

反訴原告之請求既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

參、訴訟費用負擔之依據：

一、本訴部分：民事訴訟法79條。

二、反訴部分：民事訴訟法78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　7　　日

民事第二庭　法　官　何一宏

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　10　　日

書記官　林君燕